

DET RIVERTZSKE SAMEIET

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Det Rivertzske Sameiet avholdes

ONSDAG, DEN 18. JUNI 2014 kl. 18.00

Sted: Sagene Samfunnshuset, "Kaysalen" Kristiansandgate 2, 0463 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING.

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse, **fill ut vedlagte registreringsblankett.**
- C) Valg av referent og minst en person til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. PIPER OG TAK I DET RIVERTZSKE SAMEIET OG FINANSIERING.

Utfyllende informasjon om piper, tak og finansiering følger i vedlagte skriv, utarbeidet av styret.

Ut fra tilstanden på sameiets pipeløp, piper over tak og på takene foreslår styret at følgende arbeider igangsettes så snart som mulig:

- Utbedring av 38 piper over tak.
- Utbedring av pipeløpene tilknyttet disse 38 pipene (begrenset til de pipeløpene som fortsatt skal være i bruk, utbedres med stålrør)
- Rehabilitering av tak og piper i Pontoppidans gate 10 (omlegging av tak, ommuring av 11 piper over tak og innsetting av stålrør i de pipeløpene som skal være i bruk).

Styrets forslag til vedtak:

Ekstraordinært sameiermøte vedtar at Det Rivertzske Sameie tar opp lån inntil 15 millioner kroner for å dekke utbedring av prioriterte tak og piper. Sameiermøtet vedtar en økning i fellesutgiftene med 15 %. Økningen vil gjelde fra 1.7.2014.

Vedtaket innebærer at sameiets eksisterende lån på 4,2 millioner kroner innløses. Fellesutgiftsøkningen vil dekke generell prisstigning på sameiets øvrige utgifter, avdrag/renter på sameiets lån samt oppsparing til videreføring av tak/pipeprosjektet.

Oslo, 02.06.2014

I styret for Det Rivertzske Sameiet

Hege Laskemoen

Geir Gullaksen

Helen Komini Olsen

Per Christian Rogdar

PIPER OG TAK i DET RIVERTZSKE SAMEIET

Innledning

Pipene i Det Rivertzske Sameie er over 100 år gamle. De er generelt i sterkt forfall og utbedring er nødvendig. Totalt er det 179 piper fordelt på Riveryns 16 tak. Noen av pipene haster mer enn andre. Det skilles her mellom:

- 1) selve pipeløpene som går gjennom hele bygningen
- 2) den del av pipen som er over tak

Ad 1) Av pipeløpene vil det til sammen renoveres 107 stykker av 179 pipeløp. Det vil si at samtlige leiligheter vil få tilgang til ett pipeløp – samme pipeløp for de leiligheter som ligger over hverandre.

Ad 2): Når det gjelder den del av pipen som er over taket, må samtlige 179 renoveres – da dette går både på sikkerhet samtidig som bygningsmassen er på Byantikvarens gule liste.

Takenes tilstand er ikke kritisk, men sameiet er anbefalt å starte utbedring av disse innen 10 års tid.

Styret har arbeidet i lengre tid for å danne et så godt beslutningsgrunnlag som mulig før vi nå fremlegger saken for et ekstraordinært sameiermøte. For å spre kostnadene over tid anbefaler styret at tak/pipeprosjektet deles opp i faser:

Fase 1, ferdig utført:

Rehabilitering av pipeløp med fyringsforbud + rehabilitering av piper over tak som utgjør fare for gateplan:

Utbedringsbehovet var kritisk og styret har derfor allerede gjennomført fase 1.

15 pipeløp og 5 piper over tak er rehabilitert i 2013/14. Tiltaket er finansiert over vanlig drift.

Fase 2, bør igangsettes i år:

Ut fra både tilstanden på piper over tak¹ og på takene foreslår styret at følgende arbeider i gangsettes så snart som mulig:

- Utbedring av 38 piper over tak.
- Utbedring av pipeløpene tilknyttet disse 38 pipene (begrenset til de pipeløpene som fortsatt skal være i bruk, utbedres med stålør)
- Rehabilitering av tak og piper i Pontoppidans gate 10 (omlegging av tak, ommuring av 11 piper over tak og innsetting av stålør i de pipeløpene som skal være i bruk).

Fase 3:

Fase 3 vil inntreffe når alle piper med prioriteringsbehov er fullført.

På dette tidspunktet vil et fremtidig styre kunne vurdere videre fremdrift avhengig av tilstanden på de pipene som i dag ikke haster. Nåværende styre anser det som fornuftig å tilrettelegge for at sameiet kommer i en situasjon hvor sameiet kan rehabilitere tak og piper under ett - gård for gård og over tid.

¹ For mer detaljert informasjon om pipenes tilstand, se kapittel «Utfyllende informasjon»

Styrets forslag:

Det vi nå ber dere ta stilling til er låneopptak som sikrer at vi får utbedret de pipene og ett tak som må utbedres raskt, samtidig som vi igangsetter sparing med tanke på tak/pipeprosjektets fase 3.

Styrets forslag til vedtak:

Ekstraordinært sameiermøte vedtar at Det Rivertzske Sameie tar opp lån inntil 15 millioner kroner for å dekke utbedring av prioriterte tak og piper. Sameiermøtet vedtar en økning i fellesutgiftene med 15 %. Økningen vil gjelde fra 1.7.2014.

Styrets kommentar: Vedtaket innebærer at sameiets eksisterende lån på 4,2 millioner kroner innløses. Fellesutgiftsøkningen vil dekke generell prisstigning på sameiets øvrige utgifter, avdrag/renter på sameiets lån samt oppsparing til videreføring av tak/pipeprosjektet.

Styrets formål: Etter tak/pipeprosjektets fase 2 vil 69 av sameiets 179 piper være i forskriftsmessig stand. I tillegg vil sameiet ha igangsatt sparing som vil gi sameiet handlingsrom med tanke på videre tak/piperehabilitering. Forslaget innebærer at sameiet, i tillegg til øvrig årsoverskudd, vil spare opp 340 000,- kroner årlig. Avhengig av utviklingen i tilstanden på de pipene som ikke er prioritert i denne omgang, vil sparing gi et fremtidig styre handlingsrom til å utbedre eventuelle piper som har forfalt ytterligere/krever prioritering. Hvis tilstanden til pipene som ikke utbedres i denne omgang ikke forverrer seg betydelig, vil oppsparte midler gå inn i løpet med å ta gård for gård. Ifølge priser vi har innhentet i 2014 vil totalrehabilitering av pipeløp, piper over tak og omlegging av tak per gård beløpe seg til kr 2 750 000 inkl mva. Ytterligere låneopptak kan følgelig bli nødvendig, men styret anser det som en fornuftig plan å begynne å spare ved å øke fellesutgiftene nå noe mer enn strengt tatt nødvendig. Nåværende styre har hatt som mål å legge opp til en nøktern løsning og å bidra til at sameiet kan unngå kraftige økninger i fellesutgiftene fremover. Vi har videre hatt som mål å legge opp til et økonomisk veldrevet sameie, også i fremtiden. Oppdeling i faser vil sørge for at utgiftene fordeles over tid, noe som vil ha stor betydning for den enkeltes seksjons fellesgjeld og sameiets rentekostnader. Sparing vil bidra til at sameiet vil stå bedre rustet i møte med videreføring/fullføring av tak/pipeprosjektet og øvrige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Hva vil dette vedtaket innebære økonomisk for deg som seksjonseier:

Fellesgjeld og fellesutgifter per måned:

For å vise hva et låneopptak på 15 millioner kroner og 15 % økning i fellesutgiftene vil medføre for deg som seksjonseier, har vi satt opp en oversikt over andel fellesgjeld og fellesutgifter² per seksjon for noen utvalgte leilighetsstørrelser.

Leilighet	Andel fellesgjeld	Eksisterende fellesutgift	Fellesutgift inkl 15 % økning
Leilighet 32 m2 – Andel gjeld: ca 26 500		kr 1 213	kr 1 357
Leilighet 47 m2 – Andel gjeld: ca 39 500		kr 1 742	kr 1 965
Leilighet 61 m2 – Andel gjeld: ca 51 000		kr 2 231	kr 2 528
Leilighet 67 m2 – Andel gjeld: ca 56 000		kr 2 448	kr 2 777
Leilighet 73 m2 – Andel gjeld: ca 61 000		kr 2 661	kr 3 021

² I oversikten er både «eksisterende fellesutgift» og «fellesutgift inkl 15 % økning» totalsum for hva som skal betales per måned, altså fellesutgiftens grunnleie + trappevask + kabel-tv. Økningen på 15 % legges kun til fellesutgiftens grunnbeløp («grunnleien»).

Utgifter i forbindelse med ildsted i egen leilighet:

Rehabiliteringen av selve pipeløpet og grovarbeidet på brannmur i den enkelte leilighet bekostes av sameiet, mens den enkelte seksjonseier må bekoste utgifter i forbindelse med frammontering og tilkobling av eksisterende ildsted eller montering av nytt ildsted i egen leilighet. Seksjonseieren står selv for siste finish på brannmuren (sparkel/maling).

Innhentede priser for 2014 er (med forbehold om endringer):

Frakobling/tilkobling av frittstående ovn: kr 4000,- (inkl mva).

Frakobling/tilkobling av åpne peiser, modulpeiser mv: kr 5000,- (inkl mva).

I enkelte tilfeller, eksempelvis kakkelovn (svenskeovn), må frakobling/tilkobling prises individuelt.

Montering av nye ildsteder er vanskelig å forhåndspriser før man vet hvilken ovn den enkelte seksjonseier velger å kjøpe.

Utfyllende informasjon:

Rivern's pipeløp ble videokontrollert i 2011. Brann- og redningsetaten gjennomgikk videomaterialet og konkluderte med at «samtlige skorsteiner innehar større eller mindre partier med dårlige fuger og det er i alle skorsteinene kratre/spor etter dårlige tettinger av gamle røykrør». Utbedring er følgelig nødvendig.

Sameiet omfatter 16 gårder og 179 piper, og på grunn av prosjektets omfang innhentet styret bistand fra OBOS-prosjekt. OBOS-prosjekt anbefalte at samtlige pipeløp burde utbedres med glidestøp og stålrør. I tillegg anbefalte OBOS-prosjekt at alle pipene over tak burde plukkes helt ned og mures opp igjen samt at styret måtte vurdere å utbedre samtlige tak samtidig med piperenoveringen. OBOS-prosjekt anbefalte å ta hele gården under ett i løpet av 10 måneder og estimerte prosjektet til en kostnad av 50 millioner kroner.

Styrets vurdering var at tilstandsvurderingen fra OBOS-prosjekt var for generell. Styrets grunnholdning er at nødvendig vedlikehold må gjøres, men at store kostbare prosjekter så langt råd er bør trekkes over tid, for på den måten å fordele kostnadene på fornuftig vis. Pipe- og takrenovering er vedlikehold som vil vare i svært mange år, og vi anser det som rimelig at kostnadene fordeles på nåværende og fremtidige eiere. Et totalprosjekt over 10 måneder ville medført fellesgjeld per seksjon mellom ca 130 000 – 210 000 (etter størrelse på leiligheten), og ville blitt svært kostbart ettersom hele prosjektet ville måtte lånefinansieres (River'n er et sameie og har i motsetning til borettslag ingen sikkerhet å stille. Rentebetingelsene er derfor dårligere enn for borettslag). Et lån på 50 millioner ville dessuten bundet fremtidige styrers handlingsrom mht øvrige vedlikeholdsbehov i gården.

I utgangspunktet ønsket styret en løsning der vi kunne ta fullstendig rehabilitering av piper og tak på 1-2 gårder årlig. Styrets vurdering var at OBOS-prosjekts generelle tilstandsvurdering ikke var tilstrekkelig som beslutningsgrunnlag for å avgjøre omfang og framdrift, samtidig som vi ønsket en annenhåndsvurdering av om nødvendigheten av total ommuring av pipene over tak og utbedring av pipeløp med både glidestøp og stålrør. På den bakgrunn innhentet styret en konkret tilstandsvurdering av hver enkelt pipe i River'n, i tillegg til en tilstandsvurdering av takene. Skorsteinspesialisten AS har utført tilstandsvurderingen av piper over tak, mens Blikkenslager A. Hansen har utført tilstandsvurderingen av takene.

Tilstandsvurderingens konklusjon:

Takene: Blikkenslager A. Hansens vurdering er at takene generelt er i godt hold med tanke på alderen. Samtlige tak har imidlertid sprukket/flaket takstein og det er spor etter fukt i undertakene.

Det anbefales å etterser takene minst en gang årlig, og sameiet anbefales å lage en rehabiliteringsplan.

Styrets kommentar: A. Hansens vurdering er i tråd med firmaet som allerede i dag etterser takene årlig. Det årlige ettersynet går under vanlig drift. Styret er fra tidligere kjent med at ett tak er i særlig dårlig forfatning (Pontoppidans gate 10).

Piper over tak: Skorsteinsspesialisten AS har gått over alle 179 piper i gården og vurdert disse på en skala fra 1-5 (1 er best og 5 dårligst).

1: Skorsteinene er i forskriftsmessig god stand: 16 stk

2: Skorsteinen har små mangler, som løs puss/dårlige fuger, ikke veldig hast men bør utbedres når arbeid på tak pågår: 6 stk

3: Skorsteinen er i dårlig stand innvendig, og bør mures opp i hele sin lengde over tak: 115 stk

4: Skorsteinen er i svært dårlig stand, store skader både innvendig og utvendig, må prioriteres: 38

5: Skorsteinen står i fare for å rase ned ettersom alle fuger samt store deler av pussen er falt av. Store skader. Haster! 4 stk

Styrets kommentar: Tilstandsvurderingen bekrefter OBOS-prosjekts vurdering om at pipene over tak må tas helt ned og mures opp igjen. Forenklet rehabilitering anbefales ikke. Når det gjelder pipeløpene, er innsetting av stålrør ifølge Skorsteinsspesialisten en velprøvd og anerkjent metode for utbedring av pipeløp, og det er ikke grunn til i tillegg å glidestøpe. Pipenes utforming vanskeliggjør dessuten glidestøp i pipeløpenes hele lengde.

Når det gjelder de fire pipene i kategori 5 utgjorde disse fare for gateplan, og styret iverksatte strakstiltak. Disse pipene er nå utbedret i sin helhet, de er plukket ned og murt opp samt at det er satt inn stålrør i pipeløpene.

Pipene i kategori 4 er spredt over 15 tak og må ommures en for en. Dette innebærer at styrets ønske om total rehabilitering av tak, piper over tak og pipeløp gård for gård ikke lar seg gjøre før pipene i kategori 4 er utbedret. Målet er å komme dithen at sameiet kan utbedre tak og piper under ett. Dette vil avhenge av tilstandsutviklingen for pipene i kategori 3 og må vurderes i forbindelse med årlig takettersyn.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært sameiermøte 18. juni 2014 i
Det Rivertzske Sameiet**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært sameiermøte i Det Rivertzske Sameiet

.....
Dato

.....
Eiers signatur